



Département du Val-d'Oise
COMMUNE DU PERCHAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune du Perchay.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>5</u>
A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE	5
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ECO-GESTION	6
C. LE CONFORT ET LA SANTE	7
<u>II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION.....</u>	<u>7</u>
A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE	7
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	9
<u>III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE</u>	<u>10</u>
A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	13
B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE.....	14
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LE SECTEUR SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE.....	15
<u>IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE</u>	<u>16</u>
A. LOCALISATION ET ECHEANCIER DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	16
B. SECTEUR « CENTRE EQUESTRE »	17
C. SECTEUR « ENTREE NORD DU VILLAGE »	20
D. SECTEUR « ENTREE SUD DU VILLAGE ».....	23

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire du Perchay, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant.
- Adapter le projet aux plantations existantes.
- Paysager et planter les espaces délaissés.
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements.



- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été,
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).



B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion

- **Favoriser la biodiversité :**

- Installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, en bordure de toiture ou dans les espaces verts.
- Installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts.
- Sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages.



- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).



- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.

C. Le confort et la santé

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit) à proximité des habitations.
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
 - Eviter l'implantation de dispositifs de valorisation des déchets susceptibles de générer des nuisances à proximité des habitations.
- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante (voir liste en annexe du règlement)**

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

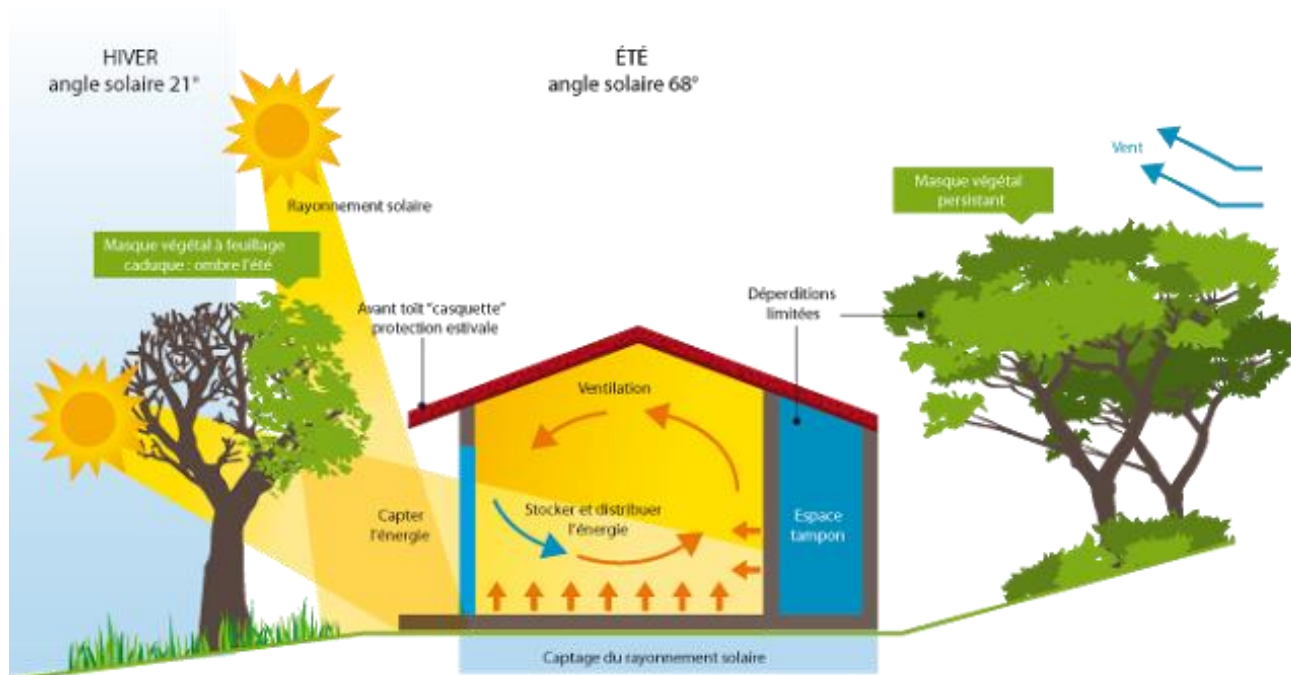
- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
 - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**

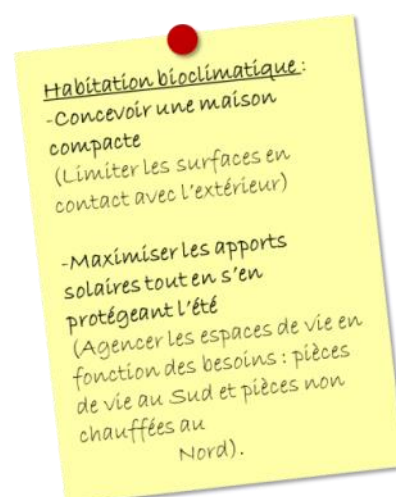
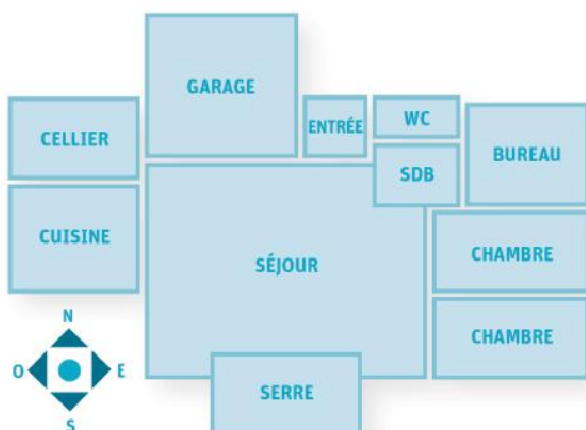
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME



Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

B. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain...)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'identité de la commune du Perchay repose notamment sur la grande richesse de son environnement naturel et paysager.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

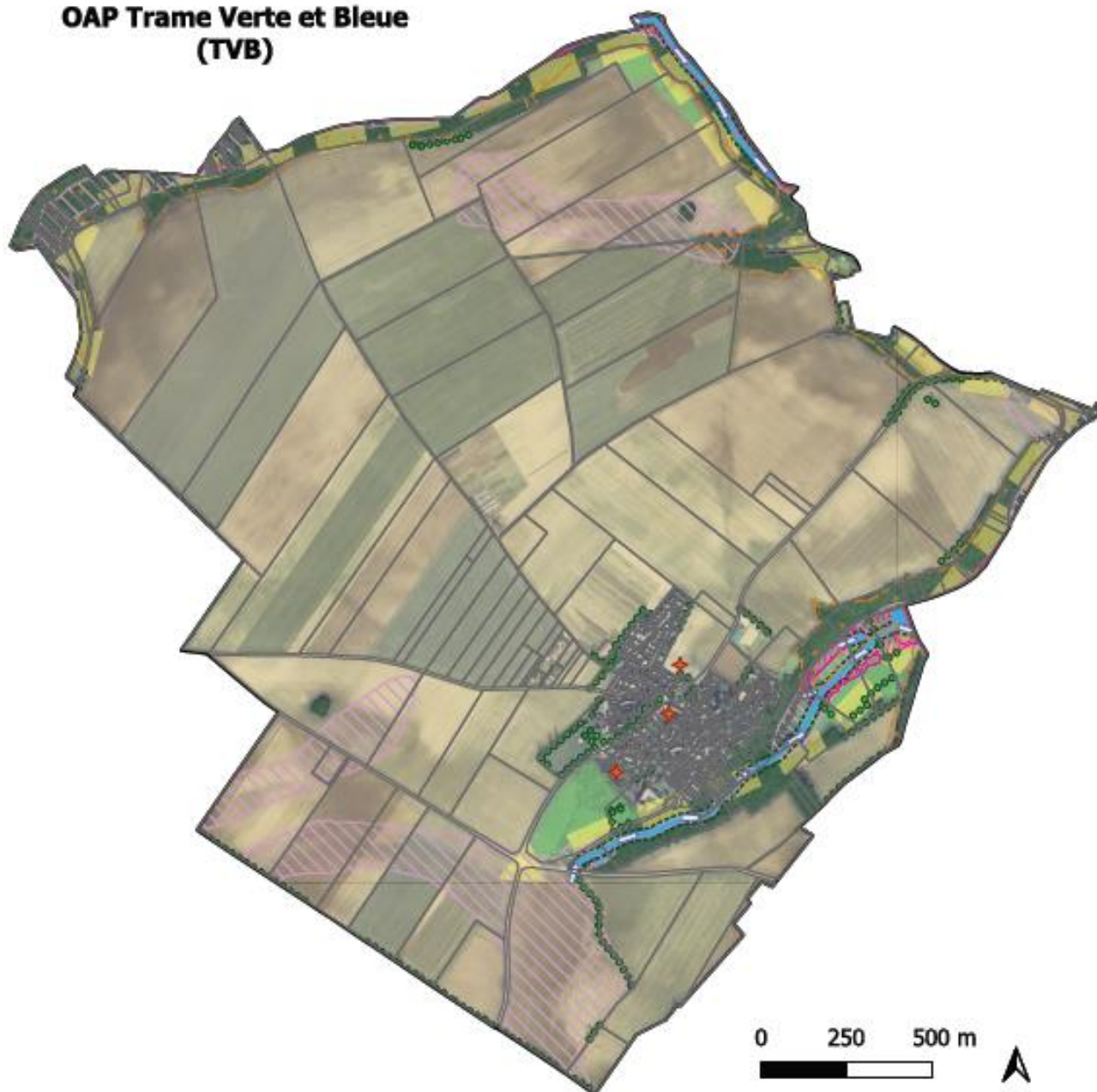
La trame verte et bleue se développe majoritairement sur les contours du territoire. Elle est constituée de divers milieux naturels : des boisements dans les vallées, des espaces naturels ouverts tels que des prairies, des alignements d'arbres et des haies, des cours d'eau, des retenues d'eau et des zones humides.

La commune du Perchay est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides potentielles et avérées, notamment le long des cours d'eau et au droit du ruisseau de la Vallée aux Moines où il y a des zones humides avérées au niveau des prairies.



Les espaces concernés par des zones humides avérées se situent au Nord-Est du bourg, et les zones potentielles au Sud et au Nord du territoire communal, ainsi qu'au Sud et à l'Est du bourg. Le tissu urbain n'est concerné par ces zones que dans ses lisières Sud.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire du Perchay.





OAP Trame Verte et Bleue (TVB)




Éléments constitutifs de la trame verte :

-  Protéger les espaces inclus dans les ZNIEFF du territoire
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les espaces naturels ouverts et les vergers
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Haies et alignements d'arbres
-  Préserver les ripisylves et les abords de cours d'eau


Éléments constitutifs de la trame bleue :

-  Protéger et valoriser les cours d'eau du territoire
-  Préserver et valoriser les plans d'eau et les mares
-  Préserver les zones humides avérées
-  Prendre en compte la présence de zones humides probables

Renforcement de la trame verte locale :

-  Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement local de la trame verte







Continuité écologique à préserver :

-  Corridor écologique de la trame calcaire





OAP TVB – zoom sur le village et ses abords



Éléments constitutifs de la trame verte :

-  Protéger les espaces inclus dans les ZNIEFF du territoire
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les espaces naturels ouverts et les vergers
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Haies et alignements d'arbres
-  Préserver les ripisylves et les abords de cours d'eau

Éléments constitutifs de la trame bleue :

-  Protéger et valoriser les cours d'eau du territoire
-  Préserver et valoriser les plans d'eau et les mares
-  Préserver les zones humides avérées
-  Prendre en compte la présence de zones humides probables

Renforcement de la trame verte locale :

-  Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement local de la trame verte

Continuité écologique à préserver :

-  Corridor écologique de la trame calcaire

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage,
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle écologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Protéger les boisements

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts et les vergers

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Pour la préservation de ce type de milieux, les orientations sont les suivantes :

- Conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées.
- Ne pas changer d'affectation les parcelles concernées (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture)

Les vergers et les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins,
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux, ...).

4. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel, la continuité des berges et des ripisylves seront préservés voire restaurés si nécessaire.

5. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts de repos, d'agrément, de jeux,
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée), et des corridors écologiques. Ces derniers assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et le développement de la faune et de la flore sur le territoire.
- Favoriser et révéler la présence de la nature en ville aux habitants, tout en participant à l'amélioration de leur cadre de vie.

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, plusieurs objectifs sont identifiés sur le territoire :

- Préserver les principaux corridors alluviaux, principalement la Couleuvre sur la commune,
- Restaurer les corridors des milieux calcaires qui encadrent le Nord et l'Est de la commune,
- Préserver et/ou restaurer les cours d'eau intermittents,
- Préserver les réservoirs de biodiversité, principalement les espaces boisés à l'Est de la commune,
- Préserver les milieux humides aux abords des cours d'eaux,

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Privilégier, en faveur de la biodiversité, les clôtures poreuses composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager des sites concernés, éléments structurants de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste en annexe du règlement du PLU).

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies, permettant notamment de conforter la trame verte sur le territoire du Pechay.

IV. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

A. Localisation et échancier des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Trois secteurs sont soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ils sont localisés sur le plan ci-dessous.



Echéancier

Le secteur nommé « centre équestre » est occupé par des bâtiments agricoles actuellement en activité.

Ce secteur se situe en plein cœur du village et sa reconversion ne se fera que si l'activité de centre équestre cesse ou si elle est délocalisée. Il s'agit d'une opération s'inscrivant dans l'objectif de densification du SDRIF, qui ne consomme pas d'espaces naturels ou agricoles. Non classé en zone à urbaniser mais en zone urbaine, cet espace ne nécessite pas la définition d'un échéancier.

Le secteur situé en entrée Sud du village sera urbanisé avant le secteur « entrée Nord du Village » puisque des projets sont d'ores et déjà en cours de réflexion sur cet espace.

B. Secteur « centre équestre »

1. Localisation du secteur

Le secteur du centre équestre se situe au centre du village, à l'angle de la Grande rue et de la route de Marines (RD 51).

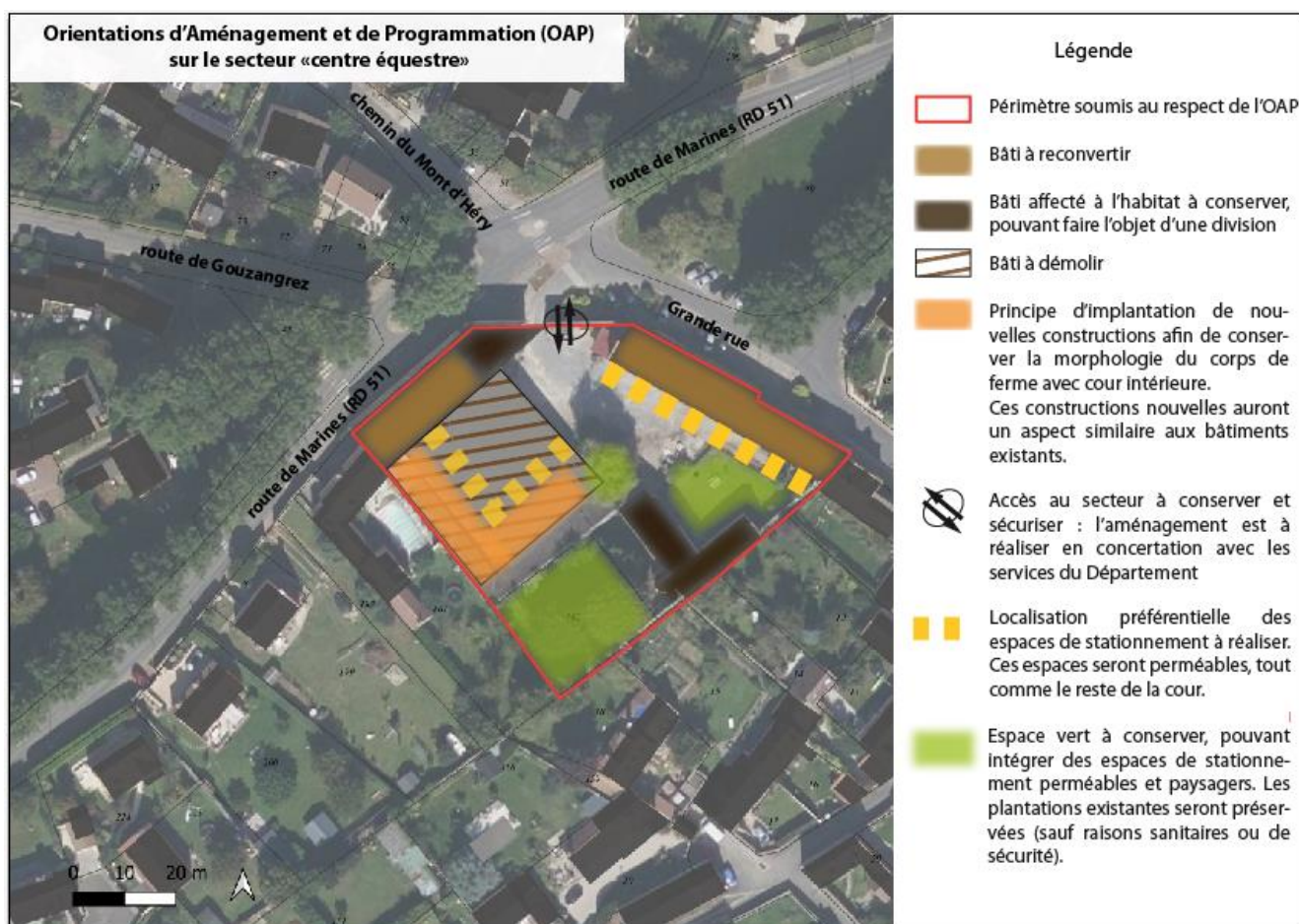
La surface totale du périmètre représente 0,39 ha environ. Il est occupé par des bâtiments agricoles traditionnels organisés autour d'une cour, ainsi que par quelques espaces verts plantés.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

La reconversion de ce bâti agricole se fera exclusivement à destination de logements et sera conditionnée à la relocalisation de l'activité au sein d'un nouveau centre équestre.

La cohérence du projet requiert en outre le respect d'orientations d'aménagement, dont certaines figurent sur le plan ci-dessous.



a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'opération d'ensemble devra respecter l'identité morphologique et architecturale du corps de ferme. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Le bâtiment léger situé au Sud-Ouest site est à démolir. La construction d'un petit immeuble collectif pourra être réalisée en lieu et place de ce bâti, mais sur une emprise au sol moindre et en forme de L, de manière à recréer une cour plus vaste. Cette nouvelle construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement qualitatif : son aspect sera similaire à celui du logis du corps de ferme ancien (voir règlement). La cour devra présenter un revêtement perméable.
- Les deux bâtiments en front de rue devront être conservés et rénovés afin d'être reconvertis à vocation d'habitat
- Les habitations existantes sont à conserver et celle située en fond de cour pourra être divisée en plusieurs logements.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- L'entrée au secteur se fera au droit de l'accès existant et devra être sécurisée. L'aménagement de cet accès doit se faire en concertation avec les services routiers du Département, eu égard à la présence de la RD 51.
- Le site devra également accueillir des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins liés aux logements créés. Pour ce faire, les normes en termes de places de stationnement imposées dans le règlement du PLU devront être respectées, pour les automobiles comme pour les cycles. Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et se situer de préférence le long des bâtiments existants ou à créer.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Les espaces verts existants seront conservés, ainsi que les plantations qu'ils accueillent. Des espaces dédiés au stationnement pourront cependant y être aménagés, sous réserve qu'ils soient perméables et paysagers.
- Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

3. Programmation

Pour rappel, la reconversion du centre équestre se fera exclusivement à destination de logements et sera conditionnée à la relocalisation de l'activité dans un nouveau centre équestre.

La densité de logements sera comprise entre 80 et 90 logements / ha, ce qui représente une trentaine de logements en moyenne sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet au sein du village, et de permettre l'accueil de nouvelles familles, une diversité de l'offre de logements est recherchée : 100 % des logements seront de type collectifs ou intermédiaires, dont tout ou partie pourront être des logements aidés.

Les logements seront exclusivement de taille T3, T4 ou T5, dont 50 % minimum de T4 et T5.

C. Secteur « entrée Nord du village »

1. Localisation du secteur

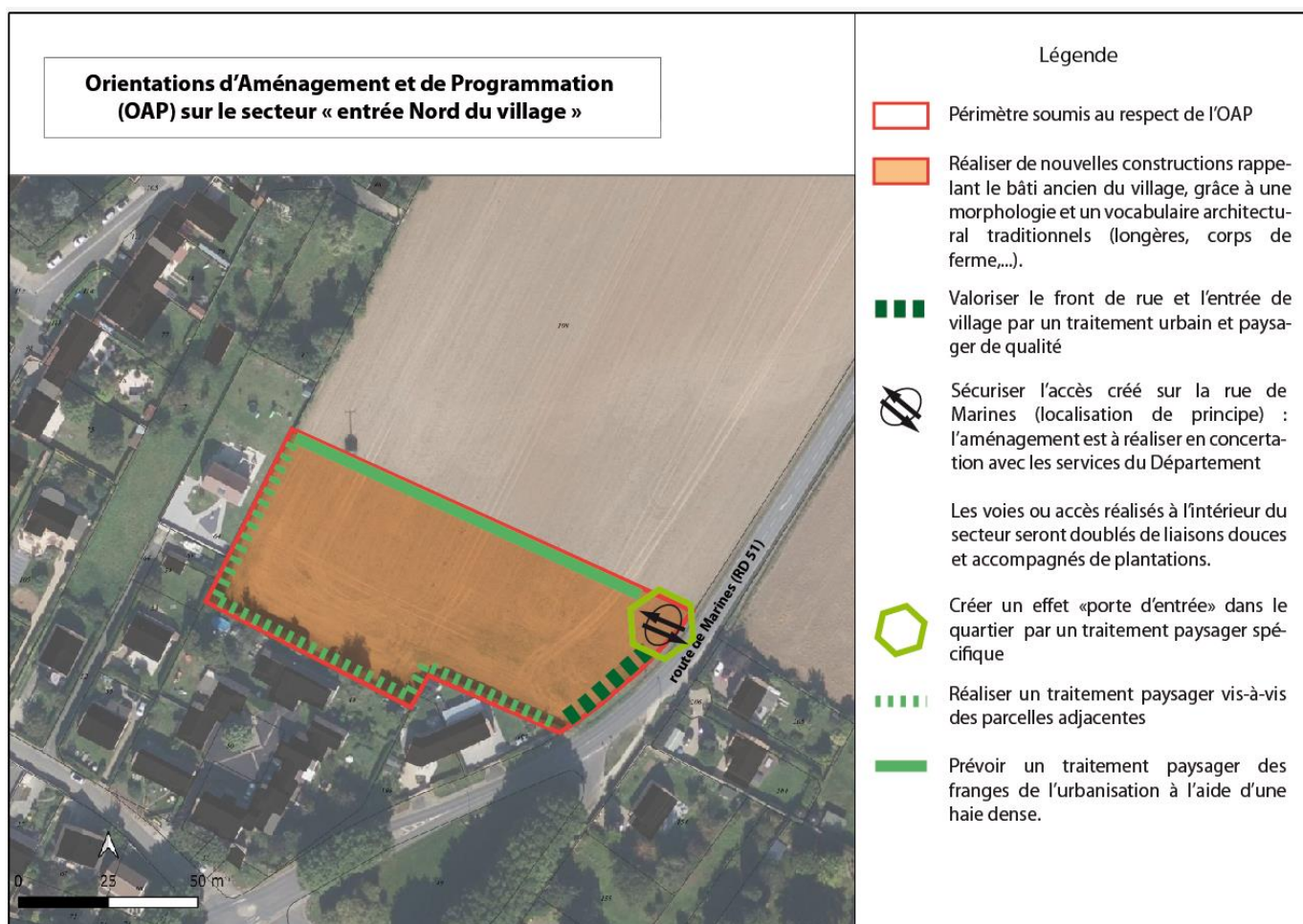
Le secteur se situe en entrée Nord du village, le long de la route de Marines (RD 51).

La surface totale du périmètre représente 0,6 ha environ. Il est actuellement occupé par des espaces agricoles.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

La cohérence du projet requiert en outre le respect d'orientations d'aménagement, dont certaines figurent sur le plan ci-dessus.



a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'opération d'ensemble devra respecter l'identité morphologique et architecturale du corps de ferme. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Il conviendra de réaliser de nouvelles constructions rappelant l'identité rurale du village, grâce à une morphologie et un vocabulaire architectural traditionnels : l'opération sera constituée de bâtis sous forme de longères avec une structure de corps de ferme.
- Le traitement urbain et paysager du front de rue (le long de la RD 51) devra en particulier apporter une vraie valeur ajoutée à l'entrée du village.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- L'accès au secteur se fera au droit de la RD 51 et devra être sécurisé. L'aménagement du carrefour ainsi créé doit se faire en concertation avec les services routiers du Département, pour favoriser un fonctionnement urbain sécurisé et de qualité.
- Le site devra également accueillir des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins liés aux logements créés. Pour ce faire, les normes en termes de places de stationnement imposées dans le règlement du PLU devront être respectées, pour les automobiles comme pour les cycles. Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Le carrefour créé au droit de la RD 51 sera à aménager en termes de sécurité et de paysage pour créer un effet « porte d'entrée » dans le nouveau quartier.
- Une insertion paysagère d'essences locales devra être réalisée vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur. Il conviendra en particulier de prévoir un traitement paysager des franges de l'urbanisation au Nord-Est, à l'aide d'une haie dense. Cette constituera ainsi une zone tampon entre les habitations et les terrains cultivés. En outre, le propriétaire et exploitant des terres agricoles adjacentes s'est engagé à respecter une zone de non traitement de 5 m au Nord du secteur.
- Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

3. Programmation

Ce secteur ne pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement que si la capacité de la station d'épuration communale le permet, ou si une station autonome de traitement (microstation) est mise en place au sein du futur quartier.

La densité de logements sera comprise entre 35 et 45 logements / ha, ce qui représente en moyenne 25 logements environ sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet au sein du village, et de permettre l'accueil de nouvelles familles, une diversité de l'offre de logements est recherchée : 100 % des logements seront de type collectifs ou intermédiaires, ou individuels groupés, dont tout ou partie pourront être des logements aidés.

Les logements seront exclusivement de taille T3, T4 ou T5, dont 50 % minimum de T4 et T5.

D. Secteur « entrée Sud du village »

1. Localisation du secteur

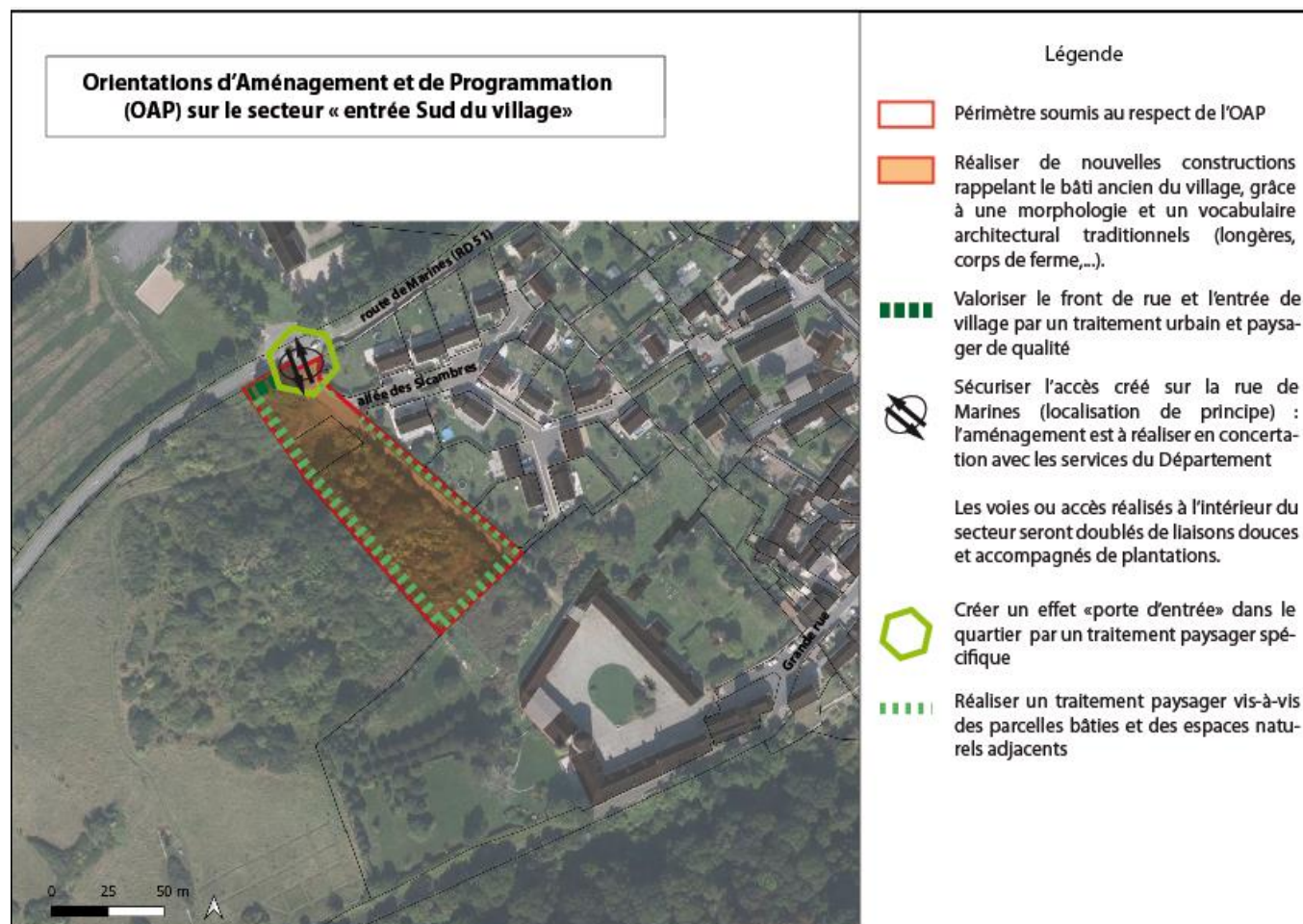
Le secteur se situe en entrée Sud du village, le long de la route de Marines (RD 51).

La surface totale du périmètre représente 0,55 ha environ. Il est actuellement occupé par des espaces naturels en friche, et par une voie longeant le quartier des Sicambres.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

La cohérence du projet requiert en outre le respect d'orientations d'aménagement, dont certaines figurent sur le plan ci-dessus.



a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'opération d'ensemble devra respecter l'identité morphologique et architecturale du corps de ferme. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Il conviendra de réaliser de nouvelles constructions rappelant l'identité rurale du village, grâce à une morphologie et un vocabulaire architectural traditionnels : l'opération sera constituée de bâtis sous forme de longères avec une structure de corps de ferme.
- Le traitement urbain et paysager du front de rue (le long de la RD 51) devra en particulier apporter une vraie valeur ajoutée à l'entrée du village.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- L'accès au secteur se fera au droit de la RD 51 et devra être sécurisé. L'aménagement du carrefour ainsi créé doit se faire en concertation avec les services routiers du Département, pour favoriser un fonctionnement urbain sécurisé et de qualité.
- Le site devra également accueillir des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins liés aux logements créés. Pour ce faire, les normes en termes de places de stationnement imposées dans le règlement du PLU devront être respectées, pour les automobiles comme pour les cycles. Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

Le carrefour créé au droit de la RD 51 sera à aménager en termes de sécurité et de paysage pour créer un effet « porte d'entrée » dans le nouveau quartier.

Une insertion paysagère d'essences locales devra être réalisée vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur.

Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

3. Programmation

La densité de logements sera comprise entre 35 et 45 logements / ha, ce qui représente en moyenne 22 logements environ sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet au sein du village, et de permettre l'accueil de nouvelles familles, une diversité de l'offre de logements est recherchée : 100 % des logements seront de type collectifs ou intermédiaires, ou individuels groupés, dont tout ou partie pourront être des logements aidés.

Les logements seront exclusivement de taille T3, T4 ou T5, dont 50 % minimum de T4 et T5.